

# Detaljplan för Täng 2:42, Ås, Krokoms kommun



## PLANBESKRIVNING

Antagandehandling  
2018-03-22  
Laga kraft 2019-02-27

## PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:  
Planbeskrivning  
Plankarta med bestämmelser  
Fastighetsförteckning

### VAD ÄR EN DETALJPLAN?

I en detaljplan bestäms användningen av marken inom ett område. Detaljplanen reglerar bebyggelse, gator, parker och natur. En plankarta i en detaljplan är ett juridiskt bindande dokument. En planbeskrivning anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras.

### VAD ÄR EN ÄNDRING AV DETALJPLAN?

I en detaljplan bestäms användningen av marken inom ett område. Detaljplanen reglerar bebyggelse, gator, parker och natur. En plankarta i en detaljplan är ett juridiskt bindande dokument. En planbeskrivning anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras.

En ändring av en detaljplan eller upprättade av en ny detaljplan görs när en del mindre justeringar kan behöva genomföras för att komplettera eller ändra gällande detaljplan. En ändring av en detaljplan bör läsas ihop med gällande/underliggande detaljplan

## PLANPROCESSEN

En detaljplan kan upprättas med standardförfarande eller utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2014:900).

Standardförfarandet kan tillämpas om:

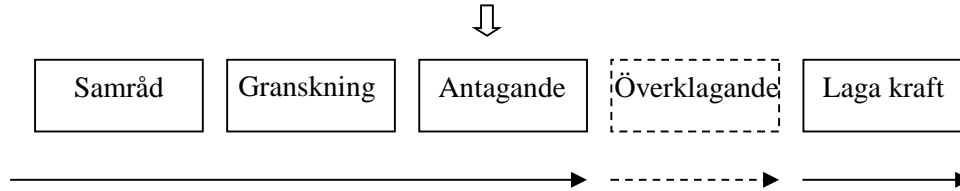
- förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan

Om något eller några av ovan nämnda kriterier inte uppfyller kraven för att kunna tillämpa standardförfarande ska ett utökat förfarande tillämpas.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande då den uppfyller kriterierna för denna tillämpning.

Planprocessen vid standardförfarande:

Här är vi nu



*Samråd* – Sakägare, myndigheter och andra berörda har möjlighet att yttra sig över planförslaget.

*Granskning* – Planförslaget skickas ut för granskning. Det är sista chansen att lämna synpunkter på förslaget.

*Antagande* – Bygg- och miljönämnden eller Kommunfullmäktige antar detaljplanen.

*Laga kraft* – Detaljplanen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om ingen överklagar beslutet.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Industrianläggningar i Jamtland AB (INAB) önskar öka antalet tillåtna våningar från dagen en våning med en byggnadshöjd på 4 meter till två våningar med en byggnadshöjd av 6,5 meter inom fastigheten Täng 2:42. Syftet med detta att kunna uppföra 4 st enbostadshus i två våningar längs Hagvägen samt att uppföra ytterligare ett enbostadshus vid korsningen Prästvägen/ Tängvägen. Även byggrätten justeras.

Fastigheten Täng 2:42 ligger i dag inom detaljplan för Högstälägen Täng m.fl laga kraft 1971. Fastigheten Täng 2:42 är idag bebyggd med ett enbostadshus med vidbyggt garage ett gästhus samt en friggebod.

## FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

### Grundläggande hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv. Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken skall mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Fastigheten som avses ligger inom detaljplan "Högstälägen 2:68 mfl, från 1971. Fastigheten är i dag bebyggd med enbostadshus, garagebyggnad, uthus samt friggebod.

### Särskilda hushållningsbestämmelser

Planområdet berörs inte av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken.

### Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken överskrids.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Fastigheten som omfattas av den nya detaljplanen ligger i korsningen Tängvägen/Prästvägen i den nordvästa delen av Åsbygden.

### Areal

Planområdet och den berörda fastigheten är 9 610 m<sup>2</sup>

### Markägoförhållanden

Privatägd mark

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplaner

Översiktsplan för kommunen, antagen av Kf 2015-02-25

Fördjupad översiktsplan för Åsbygden, antagen av Kf 1998-06-10.

### Detaljplaner

För fastigheten gäller detaljplan Högstälägdén, Täng 2:68 m fl Kf 1971-09-10.

Detaljplanen anger bostäder i en våning med en byggnadshöjd för huvudbyggnad på 4 meter samt 3,2 meter för garagebyggnad. Byggnadsytan regleras till 150 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad samt 50 m<sup>2</sup> för garagebyggnad. Tak för givas en lutning mot horisontalplanet av högst 15 °.

### Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap. 6 § miljöbalken

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

### Behov av miljöbedömning

Enligt miljöbalken 6 kap. 11 § ska kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande väntas medföra en betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning har av miljöbedömning har gjorts 2016-11-25 för att se om genomförandet av planen medför betydande miljöpåverkan. Miljöbedömningen är varit på samråd hos Länsstyrelsen. Yttrande inkom 2016-12-01 från Länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar kommunen bedömning att genomförandet inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen biläggs handlingarna.

### ***Ställningstagande***

Planområdet är förhållandevis litet, har ingen betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan, innebär inte miljöproblem som är relevanta för planen och innebär ingen betydande ökad risk för människors hälsa eller för miljön.

Området är redan planlagt för bostadshus. Det ökade antalet våningar från en våning till två våningar samt förslag till fastighetsindelning från 4 till 6 fastigheter inom planområde bedöms ej medföra någon betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning enligt 6 kap 11§ miljöbalken behöver inte upprättas

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Planförslag

Detaljplanen innebär att huvudbyggnad kan uppföras i två våningar i stället för en våning. Byggnadshöjden för huvudbyggnad regleras till 6,5 meter samt byggnadshöjden för garage regleras till 4 meter.

Byggrätten för huvudbyggnad regleras till 100 m<sup>2</sup> för fastigheterna som angränsar mot Hagvägen samt 200 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad för fastigheterna mot Prästvågen. Byggrätten 50 m<sup>2</sup> för garagebyggnad kvarstår, likaså användningen bostäder kvarstår. Långs Hagvägen illustreras 4 st mindre fastigheter. Långs Prästvågen kvarstår illustration av två fastigheter.

Maximal takvinkel på 15° kvarstår. Prickmark som inte får bebyggas justeras mot Hagvägen enligt plankarta för att tillgodose uppställningsplats för bil framför garagebyggnad. Prickmarken justeras och minskas mot Tångvågen. I korsningen Tångvågen- Prästvågen justeras prickmarken närmare fastighetsgråns.

### Natur

#### ***Mark och vegetation***

Tomtplatsen för befintligt bostadshus där också gårdsbyggnader ingår är anlagd med gråsmatta i övrigt är fastigheten bevåxt med tråd och buskar.

#### ***Landskap***

Åsbygden är ett jordbrukslandskap och av riksintresse för kulturmiljö. Åkermarken dominerar omkringliggande miljö medan centrala delarna Ås är bebyggt med bostadsområden, skola, förskola, Jåmtkrafthallen med mera. Det aktuella planområdet ligger långs Tångvågen i korsningen Prästvågen och fastigheten som detaljplanen avser är redan bebyggd. Omkringliggande bebyggelse består av enbostadshus. Marken är relativt plan och har tidigare inte exploaterats även fast byggrätter funnits inom fastigheten Tång 2:42.

### Miljöförhållanden

#### ***Radon***

Radonsåkert byggande skall tillåmpas

#### ***Buller***

Planområdet ligger i korsningen Tångvågen – Prästvågen och Tångvågen – Hagvägen.

Buller från järnvåg. Jårnvågen ligger ca 400 meter från planområdet och bedöms inte orsaka buller över gållande riktvården.

Trafikflödesmåtning på våg 613 är utförd 2015. Utanfår planområdet långs Tångvågen passerar ca 280 st fordon per dygn varav ca 15 st är tunga fordon.

Hastighetsgränsen är 50 km/h. Bedömning görs utifrån Boverkets material ” Så mycket bullrar vägen” att ytterligare bullerutredning ej behöver utföras då trafikbelastningen är liten samt att bullerexponeringen på planområdet är begränsad. Bedömning gör att Riktvärden för ekvivalen ljudnivå 55 dBA vid bostadsfasad, alternativt 60 dBA vid bostadsbyggnader samt högst 50 dBA vid uteplats ej överskrids.

### ***Risk och säkerhet***

Ingen tillfart ska ske från Tängvägen. Tillfart ska ske från Hagvägen samt från Prästvågen. Trottoar finns längs Hagvägen på **samma** sida som planområdet

### **Bebyggelseområden**

#### ***Bostäder och Service***

Planområdet som är ca 10 000 m<sup>2</sup> är bebyggt med enbostadshus med vidbyggt garage, gästhus samt en friggebod på fastighets nordvästra del. Omkringliggande bebyggelse präglas av bostadshus i sutterångutförande och villabebyggelse i ett till två plan med både friliggande och vidbyggda garagebyggnader. Skola och förskola finns ca 1km från planområdet

### **Gator och trafik**

#### ***Vågar och parkering***

Tillfart till planområdet görs från Prästvågen samt från Hagvägen. Fastigheterna som har utfart mot Hagvägen som är lokalgata bör ansluta sig till gemensamhetanläggningen, Tång Ga:2, Nedre Högstålågdens samfållighetsförening. Eventuell ny utfart mot Prästvågen ska hanteras enligt våglagen och ansökan skall ske till våghållningsmyndigheten då Prästvågen är allmånvåg.

Ingen in- och utfart kommer att ske mot Tångvågen.

Parkering för bostadstomterna ska ske inom den egna fastigheten.

#### ***Kollektivtrafik***

Tångvågen och Prästvågen som ligger intill planområdet trafikeras av bussar I linjetrafik. Planområdet ligger i nära anslutning till busshållplats.

#### ***Gång-och cykelvåg***

I ”Lånstransportsplanen” för Krokoms kommun 2018-2025 framgår det att det finns planerat en gång och cykelvåg läng Tångvågen. Tångvågen är smal, mörk och mycket trafikerad av både fotgångare, bla skolbarn, cyklister, bilar och linjetrafik och det finns behov av att detta kan genomföras. Det är i dag oklart på vilken sida GC-vågen skall placeras. Utifrån detta så är utrymme för GC-våg beaktat i detaljplanen.



## Teknisk försörjning

### ***Vatten, avlopp och dagvatten***

Fastigheterna längs Hagvägen ansluter vatten och spill mot kommunala ledningar i Hagvägen. Om geoteknisk undersökning visar att Lod (lokalt omhändertagande) inte går att utföra på fastigheten ska även dagvatten anslutas mot ledning i gatan. Fastigheterna längs Prästvågen ska ansluta mot kommunalt vatten och spill i Prästvågen. Dagvatten ska omhändertas lokalt på den egna tomten, sk LOD, som dimensioneras utifrån tioårsregn. Nödutlopp får ske i dike västerut längs Tångvägen.

Avvattning av hårdgjorda ytor och andra ytor skall ske så att risken för besvärande dämning minimeras inom fastigheten och inte belastar andra fastigheter.

Längs Tångvägen bör ett dike anläggas för att ta hand om ev markavvattning från ovanliggande fastigheter inom planområdet.

### ***Avfall***

Avfall tas om hand kommunalt

### ***Brandvattenförsörjning***

En branddamm finns inom 950 meter från planområdet där kapaciteten är 60 m<sup>3</sup>. Branddammen är besiktad av räddningstjänsten 2016. Det finns brandpost i korsningen Tångvägen/ Hagvägen i direkt anslutning till planområdet, kapaciteten bedöms vara god. Insattiden för räddningstjänsten är ca 20 minuter.

### ***Teknisk försörjning***

Beaktande av lågspänningsledning

Fjärrvärme finns i området. Anslutning är möjlig

## Sociala frågor

### ***Tillgänglighet***

Planområdet ligger i centrala Ås som trafikeras av bussar. Området är relativt flackt. Bostadshusen tillgänglighetsanpassas enligt gällande byggregler

### ***Barnperspektivet***

Skola och förskola ligger ca 1 kilometer från planområdet. Lek och friytor finns kring planområdet. "Jämtkrafthallen" som inrymmer olika idrottsaktiviteter, som friidrott och bordtennis, ligger ca 1,3 kilometer från planområdet. Gång och cykelväg är planerad längs Ösavågen för att säkerställa god trafiksäkerhet. Planområdet ligger i anslutning till korsningar Hagvägen – Tångvägen samt Tångvägen – Prästvågen. Fri sikt är viktigt att beakta i samband med exploatering vid korsningar för att minska risken för olyckor



## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### ***Tidplan***

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-11-10, Saby § 80, att meddela ett positivt planbesked.

Detaljplanen har varit utsänd för samråd 6 mars 2017 till och med 27 mars 2017  
Detaljplan sändes ut på granskning 8 januari till och med 24 januari 2018.

Detaljplanen beräknas kunna antas under våren/ sommaren 2018

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### ***Ansvarsfördelning***

Kommunen upprättar detaljplanen på uppdrag av Industrianläggningar I Jamtland AB (INAB)

### Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser och huvudmannaskap

De fastigheter som är tänkta att avstyckas från Täng 2:42 och som har utfart mot Hagvägen som är lokalgata, ska anslutas till gemensamhetsanläggningen Täng Ga:2 och att anslutningsavgift då kan komma att utgå till samfällighetsföreningen  
Tillkommande fastigheter bör utöver det ansluta sig till samfälligheten för parkanläggningen i området, Täng Ga:3.

Fastigheten Täng 2:42 bildades 1942 genom s.k. avsöndring. Det innebär att fastigheten bildades på privat väg, vilket var tillåtet under en tid i Sverige. Det innebär att dess gränser inte är lagligen bestämda, varför man vid en avstyckning från Täng 2:42 först måste bestämma fastighetens gränser genom fastighetsbestämning hos Lantmäteriet.

Anslutning till gemensamhetsanläggningar hanteras i lantmäteriförrättning när nya fastigheter avstyckas.

### Ekonomiska frågor

Industrianläggningar i Jamtland AB (INAB) bekostar planen och dess Genomförande. Plankostnadsavtal undertecknat 2016-12-08.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktplanens intentioner och är redan planlagt för bostäder.

### Sociala konsekvenser

Den ökade exploateringsgraden innebär fler inflyttande till kommunen och Ås och ger troligtvis bättre underlag för service och skola.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen under medverkan av en arbetsgrupp med representanter från kommunala förvaltningar.

## BILAGOR

Illustration

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mikael Edström  
Planarkitekt

Tomas Nilsson  
Plan-och fastighetschef